

**FIDEICOMISO FINANCIERO CASASURU DE VIVIENDAS
DE INTERÉS SOCIAL I**

***ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES***

***AL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2026
JUNTAMENTE CON EL INFORME DE COMPILACIÓN***

FIDEICOMISO FINANCIERO CASASURU DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL I

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2026

CONTENIDO

Informe de compilación

Estado intermedio de situación financiera

Estado intermedio del resultado integral

Estado intermedio de flujos de efectivo

Estado intermedio de cambios en el patrimonio neto

Notas a los estados financieros intermedios

Abreviaturas

\$ - Pesos uruguayos

USD - Dólares estadounidenses

INFORME DE COMPILACIÓN

A los Señores Directores de:

EF ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

Hemos efectuado una compilación del estado intermedio de situación financiera del Fideicomiso Financiero Casasuru de Vivienda de Interés Social I al 31 de marzo de 2026 y de los correspondientes estados intermedios del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en dicha fecha, conjuntamente con sus notas explicativas. Dichos estados financieros intermedios constituyen afirmaciones de la Dirección de la Sociedad, quien es responsable por la información contenida en los mismos y por su presentación de acuerdo con normas contables adecuadas en Uruguay.

La referida compilación fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional de Servicios Relacionados Nro. 4410 según lo establecido por el Pronunciamiento Nro. 18 del Colegio de Contadores, Economistas y Administradores del Uruguay, y se limitó a presentar bajo la forma de estados financieros intermedios las afirmaciones de la Dirección, sobre la situación patrimonial y financiera, y los resultados del Fideicomiso.

El trabajo de compilación realizado no consistió en un examen de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría o una revisión limitada de los referidos estados financieros intermedios, por lo cual no expresamos una opinión u otro tipo de conclusión sobre los mismos.

Dejo constancia que mi vinculación es de Director de EF ASSET MANAGEMENT ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

Montevideo, 30 de abril de 2026.



CPA FERRERE

LEONARDO ISOARDI
Socio
Contador Público
C.J.P.U. 78.795

Fideicomiso Financiero CasasURU de Viviendas de Interés Social I

Estado de situación financiera intermedio condensado al 31 de marzo de 2026

(en pesos uruguayos)

	Nota	31.03.2026	31.12.2025
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	51.381.295	67.807.875
Inversiones financieras	7	10.029.550	-
Otras cuentas por cobrar	8	14.376.559	9.151.533
Inversiones en proyectos inmobiliarios	9	229.716.967	204.919.709
Total activo corriente		305.504.371	281.879.117
Activo no corriente			
Inversiones en proyectos inmobiliarios	9	150.151.477	150.151.477
Activo por Impuesto Diferido	13	887.598	887.598
Total activo no corriente		151.039.075	151.039.075
Total activo		456.543.446	432.918.192
Pasivo y patrimonio neto fiduciario			
Pasivo corriente			
Cuentas comerciales por pagar	11	118.718.907	92.755.658
Otras cuentas por pagar	11	16.669.348	10.891.474
Total pasivo corriente		135.388.255	103.647.132
Pasivo no corriente			
Cuentas comerciales por pagar	11	4.550.978	3.588.538
Total pasivo no corriente		4.550.978	3.588.538
Total pasivo		139.939.233	107.235.670
Patrimonio neto fiduciario			
Certificados de participación	15		
Certificados de Participación - Serie A		438.817.420	438.817.420
Certificados de Participación - Serie B		17.365.700	17.365.700
Pagos de Certificados de Participación - Serie A		(126.146.510)	(126.146.510)
Resultados acumulados			
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		(4.354.088)	64.583.956
Resultados del período		(9.078.309)	(68.938.044)
Total patrimonio neto fiduciario		316.604.213	325.682.522
Total pasivo y patrimonio neto fiduciario		456.543.446	432.918.192

Las notas que acompañan a los estados financieros forman parte integrante de los mismos.

Fideicomiso Financiero CasasURU de Viviendas de Interés Social I

Estado de resultado integral intermedio condensado
por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026
(en pesos uruguayos)

	<u>Nota</u>	<u>31.03.2026</u>	<u>31.03.2025</u>
Ingresos operativos			
Resultado neto por cambios en el valor justo de inversiones	9	-	(407.184)
Resultado por ventas de inmuebles valuados a valor razonable		238.706	(204.161)
		238.706	(611.345)
Gastos de administración y ventas			
Honorarios		(5.059.214)	(5.112.418)
Impuestos		(1.235.918)	(1.245.540)
Otros Gastos		(1.305.508)	(870.459)
		(7.600.640)	(7.228.417)
Resultados financieros			
Intereses financieros		396.954	484.559
Gastos bancarios		(14.317)	(18.489)
Diferencia de cambio		(2.099.012)	(2.815.518)
		(1.716.375)	(2.349.448)
Resultado antes de impuestos		(9.078.309)	(10.189.210)
Impuesto a la Renta		-	210.360
Resultado del Ejercicio		(9.078.309)	(9.978.850)
Otros resultados integrales		-	-
Resultado integral del período		(9.078.309)	(9.978.850)

Las notas que acompañan a los estados financieros forman parte integrante de los mismos.

Fideicomiso Financiero CasasURU de Viviendas de Interés Social I

Estado de flujos de efectivo intermedio condensado
por el trimestre finalizado el 31 de marzo de 2026
(en pesos uruguayos)

	Nota	31.03.2026	31.03.2025
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas			
Resultado del período antes de impuestos		(9.078.309)	(10.189.210)
Ajustes por:			
Resultados Financieros		(865)	-
Diferencia de cambio por activos/pasivos financieros		19.822	-
Resultado por ventas de inmuebles valuados a valor razonable		(238.706)	204.161
Resultado neto por cambios en el valor justo de inversiones	9	-	407.184
Resultado operativo después de ajustes		(9.298.058)	(9.577.865)
Variaciones en activos y pasivos operativos			
Otras cuentas por cobrar		3.609.575	(10.360.245)
Deudas comerciales, diversas y financieras		1.475.376	(521.266)
Pago de impuesto a la renta		-	(36.880)
Efectivo aplicado a actividades operativas		(4.213.106)	(20.496.256)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de inversión			
Inversión en proyectos inmobiliarios		(38.428.448)	(594.576)
Cobros ventas de viviendas		36.263.482	13.565.391
Intereses cobrados		91.492	-
Efectivo proveniente de / (aplicado a) actividades de inversión		(2.073.474)	12.970.815
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento			
Constitución Inversiones Financieras		(10.140.000)	-
Efectivo proveniente de actividades de financiamiento		(10.140.000)	-
Variación neta de efectivo		(16.426.580)	(7.525.440)
Efectivo y equivalentes al inicio del período	3.4	67.807.875	65.652.247
Efectivo y equivalentes al final del período	3.4	51.381.295	58.126.807

Las notas que acompañan a los estados financieros forman parte integrante de los mismos.

Fideicomiso Financiero CasasURU de Viviendas de Interés Social I

Estado de cambios en el patrimonio neto fiduciario intermedio
condensado finalizado el 31 de marzo de 2026
(en pesos uruguayos)

	Certificados de participación integrados	Resultados acumulados	Total patrimonio neto fiduciario
Saldos al 1 de enero de 2025	330.036.610	64.583.956	394.620.566
Movimientos del ejercicio			
Resultado del ejercicio		(68.938.044)	(68.938.044)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	330.036.610	(4.354.088)	325.682.522
Movimientos del ejercicio			
Resultado del período		(9.078.309)	(9.078.309)
	-	(9.078.309)	(9.078.309)
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		(4.354.088)	(4.354.088)
Resultado del período		(9.078.309)	(9.078.309)
Saldos al 31 de marzo 2026	330.036.610	(13.432.397)	316.604.213

Las notas que acompañan a los estados financieros forman parte integrante de los mismos.

Fideicomiso Financiero CasasUru de Viviendas de Interés Social I

Notas a los estados financieros intermedios condensados correspondientes al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2026

Nota 1 - Información básica

1.1 Naturaleza jurídica

Mediante contrato celebrado el 11 de diciembre de 2014, modificado el 6 de mayo de 2015 y 2 de junio de 2015 entre Mulery S.A. y Nurwoly S.A. ("Fideicomitentes") y EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A. ("Fiduciario") se constituyó el Fideicomiso Financiero CasasUru de Viviendas de Interés Social I de oferta pública ("Fideicomiso").

El 1 de julio de 2015 el Banco Central del Uruguay (BCU) autorizó la inscripción del Fideicomiso en el Registro del Mercado de Valores (Comunicación N° 2015/111).

La suscripción de los certificados de participación fue realizada públicamente el 4 de agosto de 2015, y la integración del monto adjudicado fue prevista para ser realizada en forma diferida, habiéndose terminado la integración en el ejercicio 2016.

Los títulos emitidos por el Fideicomiso cotizan en la Bolsa de Valores de Montevideo y/o Bolsa Electrónica de Valores del Uruguay (BEVSA).

1.2 Actividad principal

El objetivo del Fideicomiso es generar rentabilidad para los titulares a través de la inversión de los fondos a aportarse por los Fideicomitentes en el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y su comercialización bajo la Ley N° 18.795 del 17 de agosto de 2011.

Dichos proyectos serán realizados en los inmuebles aportados por los Fideicomitentes y en otros inmuebles adquiridos por el Fideicomiso.

El Fideicomiso podrá invertir en proyectos inmobiliarios directa o indirectamente a través de entidades estructuradas para tal fin.

Las inversiones en subsidiarias (Ezery S.A.) tuvieron como objeto exclusivo el desarrollo de uno de los proyectos inmobiliarios del Fideicomiso y por ende tuvieron como finalidad específica la de ser titular de los bienes inmuebles y del desarrollo inmobiliario de dicho proyecto. La actividad de Ezery S.A lo encuadra como una entidad de inversión en los términos previstos en la NIIF 10.

Con fecha 31 de diciembre de 2024 la asamblea de accionistas resolvió la disolución y liquidación anticipada de la sociedad (Ezery S.A.) conforme a lo dispuesto en el artículo 159 numeral 1 de la Ley N° 16.060.

EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A. (EFAM) actúa en la presente operación como fiduciario del Fideicomiso, sin adquirir ni tener derecho alguno sobre los bienes fideicomitidos. Dichos bienes no ingresan en ningún momento al patrimonio del Fiduciario, permaneciendo siempre en el patrimonio del Fideicomiso. La actuación del Fiduciario se limita a la administración y ejercicio de los derechos derivados de los activos del Fideicomiso y al pago de los valores, de acuerdo a los términos y condiciones establecidas en el contrato de Fideicomiso. El Fiduciario no asume responsabilidad patrimonial alguna frente a los titulares por el pago de los valores.

El Fiduciario designó a CasasUru S.A. como administrador para llevar adelante la tarea de implementación del plan de negocios, manteniendo el Fiduciario la responsabilidad por la administración del Fideicomiso.

1.3 Plazo del fideicomiso

El contrato del fideicomiso establece que los Titulares podrán resolver, en Asamblea, la prórroga del plazo o la liquidación del Fideicomiso. En este marco, en Asamblea celebrada el 25 de abril de 2024, se resolvió extender su vigencia hasta el 31 de diciembre de 2026.

Al cierre del período, el Fideicomiso mantiene inversiones vinculadas a proyectos inmobiliarios en desarrollo, incluyendo obras en curso y activos disponibles para la venta, así como un ciclo operativo que comprende etapas de construcción, comercialización y atención de responsabilidades de postventa que exceden el plazo vigente. Asimismo, el Fideicomiso ha prorrogado su plazo de vigencia en otras circunstancias similares desde su constitución lo cual constituye un antecedente relevante en el análisis del fiduciario. Tomando en consideración estos elementos, el fiduciario entiende que resulta adecuado preparar los estados financieros intermedios bajo el supuesto de empresa en marcha.

Nota 2 - Estados financieros

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido autorizados para su emisión por parte de la Dirección de EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A con fecha 30 de abril de 2026.

Nota 3 - Información material sobre políticas contables

3.1 Normas contables aplicadas

El Decreto 124/11 emitido por el Poder Ejecutivo el 1 de abril de 2011, establece como normas contables adecuadas de aplicación obligatoria para emisores de valores de oferta pública por los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2012, las normas contables Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board - IASB), traducidas al idioma español.

En particular, los presentes estados financieros intermedios han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 – Información Financiera Intermedia, la cual es aplicable para la publicación de información financiera a una fecha intermedia. Los presentes estados financieros intermedios no incluyen toda la información ni las revelaciones de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y deberán leerse en conjunto con los estados financieros del Fideicomiso del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

i) Nuevas normas e interpretaciones emitidas por el IASB

Las nuevas normas y estándares revisadas y emitidas por el IASB a la fecha de emisión del presente estado financiero son las siguientes:

- Modificaciones a la NIC 21: Ausencia de convertibilidad.

Dada la operativa de la Sociedad, estas modificaciones no han tenido un impacto significativo en los estados financieros.

ii) **Nuevas y revisadas NIIF emitidas que aún no son efectivas**

A continuación, se indican las normas, modificaciones e interpretaciones emitidas por el IASB hasta la fecha de aprobación de los estados financieros, con vigencia efectiva para próximos ejercicios, aplicables para el Fideicomiso. La intención actual del Fideicomiso es adoptar estas normas, en el período que entren en vigor:

- Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7: Clasificación y medición de instrumentos financieros.
- NIIF 18: Presentación e información a revelar en los estados financieros.
- NIIF 19: Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: información a revelar.
- Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11: mejoras a NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7.
- Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 - Contratos de energía que dependen de la naturaleza.

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

3.2 Concepto de capital utilizado

El concepto de capital utilizado para la determinación de los resultados es el capital financiero. El resultado se ha determinado sobre la variación que ha tenido durante el ejercicio, el capital considerado como inversión en dinero.

3.3 Uso de estimaciones contables y juicios

La preparación de los estados financieros requiere por parte de la Dirección del Fiduciario la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios y supuestos en el proceso de aplicación de las políticas contables que afectan a los importes de activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a la fecha de la emisión de los presentes estados financieros, como así también los ingresos y gastos registrados en el ejercicio. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones realizadas.

A pesar de que las estimaciones realizadas por la Dirección del Fiduciario se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en los estados financieros de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios, es reconocido en el ejercicio en que la estimación es modificada y en los ejercicios futuros afectados, o sea se registra en forma prospectiva.

3.4 Definición de fondos

A efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo del ejercicio, el Fideicomiso optó por el concepto de fondos definidos como efectivo y equivalente de efectivos (corresponde a inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinables de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor, cuyo plazo original es menor a 90 días).

	31.03.2026	31.12.2025
Bancos (Nota 6)	7.864.261	100.883
Letras de regulación monetaria (Nota 6)	43.517.134	67.706.992
	51.381.295	67.807.875

3.5 Criterios de valuación y exposición

El Fideicomiso es considerado una entidad de inversión. Los estados financieros han sido preparados en general en base al valor razonable con cambios en resultados.

Los principales criterios de valuación y exposición utilizados para la preparación de los estados financieros intermedios fueron los siguientes:

a. Activos y pasivos en dólares estadounidenses

Los activos y pasivos en dólares estadounidenses y en unidades indexadas se han convertido a pesos uruguayos utilizando el tipo de cambio interbancario comprador vigente al cierre de cada ejercicio/período. Las diferencias de cambio han sido imputadas al resultado del ejercicio/período.

Al 31 de marzo de 2026 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era de \$40,480 y al 31 de diciembre de 2025 el tipo de cambio de un dólar estadounidense era de \$39,041.

b. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros clasificados dentro de esta categoría son aquellos adquiridos para negociar. Son valuados al valor razonable, siendo reconocidos en el estado de resultados todas las ganancias o pérdidas derivadas del cambio de valor y aquellas que resultan por el devengamiento de intereses o dividendos.

Baja en cuentas de un activo financiero

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de recibir un flujo de fondos asociado a dicho activo expiran, o cuando se transfiere el activo financiero junto con todos sus riesgos y beneficios a otra entidad.

c. Inversiones en proyectos inmobiliarios

Las inversiones en proyectos inmobiliarios se presentan al valor razonable determinado siguiendo las pautas establecidas en las NIIF para la determinación de dicho valor razonable. El mismo es estimado en base a tasaciones realizadas por tasadores independientes a fechas próximas al cierre del ejercicio o información de mercado. Las variaciones en los valores estimados son imputadas directamente a resultados.

Los proyectos inmobiliarios que están en etapa de construcción y en los cuales no se puede medir su valor razonable con fiabilidad, serán valuados a su costo hasta tanto se haya completado su construcción y/o se pueda medir su valor razonable de forma fiable (lo que suceda en primer lugar).

Las obras en curso se van reconociendo como un activo, en la medida en que se van presentando certificados por avance de obra.

Si se determinase que el valor razonable de un proyecto inmobiliario (distinta de un proyecto inmobiliario en construcción) no se puede medir con fiabilidad de una forma continuada, la entidad medirá dicho proyecto inmobiliario aplicando el modelo del costo de la NIC 16 Propiedades, planta y equipo.

d. Propiedad, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se encuentran valuados a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro reconocidas. El mismo no difiere significativamente de su valor razonable.

Las depreciaciones de las propiedades, planta y equipo fueron calculadas en base a métodos de depreciación en función del uso, teniendo en cuenta la utilización prevista del activo.

La depreciación de estos activos se capitaliza al saldo de las inversiones en proyectos inmobiliarios a los que son aplicados.

e. Deudas financieras

Los costos relacionados con préstamos atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables (aquellos que requieren de un período sustancial antes de estar listo para el uso al que están destinados o para la venta) se capitalizan formando parte del costo de dichos activos, mientras que los restantes costos de préstamos devengados se reconocen como un gasto en resultados financieros.

f. Otras cuentas por pagar y provisiones

Se presentan al costo amortizado.

Son reconocidas cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera que cancele dicha obligación. Las provisiones son expresadas a la mejor estimación hecha por la Gerencia sobre el desembolso en el que incurrirá para cancelar dicha obligación a la fecha de cierre del ejercicio, descontado al valor presente cuando el efecto es significativo. El valor en libros de las referidas deudas y provisiones al cierre del ejercicio no difiere significativamente de su valor razonable.

g. Patrimonio

Los instrumentos de patrimonio se clasifican de acuerdo a la sustancia de los acuerdos contractuales convenidos.

h. Impuestos

El Fideicomiso es contribuyente del impuesto a la renta de las actividades económicas (IRAE), del impuesto al patrimonio (IP) y del impuesto al valor agregado (IVA).

• **Impuesto al patrimonio (IP)**

El Impuesto al patrimonio grava la posesión de bienes situados, colocados o utilizados económicamente en la República por parte de los sujetos pasivos del impuesto (personas físicas, núcleos familiares, sucesiones indivisas; sujetos pasivos del IRAE; titulares de explotaciones agropecuarias; cuentas bancarias con denominación impersonal; sociedades anónimas, sociedades comandita por acciones y personas jurídicas constituidas en el extranjero).

En virtud de la aplicación de la Ley N° 18.083, la tasa aplicable es del 1,5% sobre el patrimonio fiscal.

- **Impuesto a la renta de actividades económicas (IRAE)**

El cargo a resultado por impuesto sobre la renta representa la suma del impuesto a pagar y del impuesto diferido.

El impuesto a pagar está basado en la renta gravable del año. La renta gravable difiere de la ganancia neta como se reporta en el estado del resultado integral, ya que excluye rubros de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y rubros que nunca son gravables o deducibles. El pasivo del Fideicomiso por impuesto a pagar es calculado utilizando la tasa de impuesto que está vigente a la fecha de cierre del ejercicio económico.

En virtud de la aplicación de la Ley N° 18.083, el Fideicomiso está gravado por el Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas y la tasa aplicable para el cálculo del impuesto es del 25%.

El impuesto diferido es aquel que se espera sea pagadero o recuperable por las diferencias entre el valor en libros de los activos y los pasivos en los estados financieros y por los valores de los mismos siguiendo los criterios fiscales utilizados en el cálculo de la renta gravable. El impuesto diferido es contabilizado utilizando el método del pasivo en el balance. Los pasivos por impuesto diferido son generalmente reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles y los activos por impuesto diferido son reconocidos en la medida de que sea probable que habrá rentas gravadas disponibles en contra de las cuales, las diferencias temporarias deducibles puedan ser utilizadas.

El valor en libros de los activos por impuesto diferido es revisado a la fecha de cada cierre de ejercicio económico y reducido en la medida de que no sea probable que suficiente renta gravada esté disponible en el futuro para permitir que todos o parte de los activos sean recuperables.

El impuesto diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera se aplique en el ejercicio en que se espera liquidar el pasivo o realizar el activo. El impuesto diferido es cargado o acreditado en el estado del resultado integral, excepto cuando está relacionado a partidas cargadas o acreditadas directamente al patrimonio, en cuyo caso el impuesto diferido también es tratado en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados cuando están relacionados a los impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad impositiva y el Fideicomiso pretende liquidar el impuesto corriente de sus activos y pasivos sobre una base neta.

Impuesto Mínimo Global e Impuesto Mínimo Complementario Doméstico

Con fecha 16 de diciembre de 2025 fue promulgada la Ley N° 20.446 (Presupuesto Nacional 2025–2029), mediante la cual se incorporó a la legislación uruguaya el régimen de Impuesto Mínimo Global (IMG), conforme a las Reglas GloBE de la OCDE (Reglas Globales contra la Erosión de la Base Imponible de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos), con aplicación para ejercicios económicos que cierren a partir de la fecha de promulgación. Dicho régimen resulta aplicable a grupos multinacionales con ingresos consolidados superiores a EUR 750 millones en al menos dos de los últimos cuatro ejercicios fiscales. El decreto reglamentario de esta ley aún no ha sido emitido a la fecha de publicación de los presentes estados financieros. Por otra parte, Uruguay implementó el Impuesto Mínimo Complementario Doméstico (IMCD), el cual se encuentra alineado con las normas OCDE, a los efectos de asegurar que las rentas generadas en el país se graven localmente hasta alcanzar como mínimo la tasa efectiva del 15% (con ciertas excepciones).

La Dirección de la entidad ha evaluado los requerimientos establecidos por la normativa vigente y concluye que la entidad no se encuentra comprendida dentro del alcance del Impuesto Mínimo Global ni del Impuesto

Mínimo Complementario Domestico, por lo que no se ha reconocido impacto alguno en los presentes estados financieros.

- **Impuesto al valor agregado (IVA)**

Respecto a la liquidación de IVA, el Fideicomiso es sujeto pasivo por los ingresos derivados de su gestión de los activos. A partir del 1º de julio de 2007 la tasa aplicable vigente es del 22%.

Beneficios fiscales por Ley N° 18.795 (vivienda de interés social)

En relación a los beneficios tributarios contemplados en la Ley N° 18.795 y sus decretos reglamentarios, que regulan la actividad del Fideicomiso, incluyen:

- Deducción íntegra a efectos de la determinación de la renta gravada por el Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas, del costo de adquisición de los inmuebles en los que se construyan, refaccionen, amplíen o reciclen las viviendas comprendidas en las actividades o proyectos declarados promovidos. Dicho costo solo podrá deducirse en tanto sea necesario para obtener y conservar las rentas comprendidas en las actividades y proyectos promovidos que no hubieran sido exonerados en virtud de lo dispuesto en el literal anterior.
- Exoneración del Impuesto al Patrimonio de los inmuebles cuya construcción, refacción, ampliación o reciclaje se haya declarado promovida. Dichos bienes se considerarán activo gravado a los efectos del cómputo de pasivo.
- Exoneración del Impuesto al Valor Agregado (IVA) a los ingresos derivados de las actividades de enajenación, construcción, refacción, ampliación y reciclaje de viviendas. Facultase al Poder Ejecutivo a otorgar un crédito por el impuesto incluido en las adquisiciones de bienes y servicios destinados a integrar el costo de tales operaciones, así como por el impuesto correspondiente a las adquisiciones que realicen los fondos sociales y las cooperativas de vivienda con destino a su actividad de construcción.
- Exoneración del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales, a la parte enajenante, a la parte adquirente o a ambas, en el caso de hechos generadores vinculados a la primera transmisión patrimonial de inmuebles destinados a la vivienda cuya adquisición, construcción, refacción, ampliación o reciclaje hubiera sido declarada promovida.
- Exoneración del IVA aplicable a los servicios de garantía vinculados al arrendamiento y adquisición de inmuebles destinados a la vivienda de interés social.
- Exoneración del Impuesto al Patrimonio aplicable a los activos afectados a la prestación de los servicios de garantía a que refiere el literal anterior. Dichos activos se considerarán gravados a efectos del cómputo de pasivos.

En la Nota 15 se detallan los beneficios obtenidos por el Fideicomiso de los proyectos en curso.

i. Reconocimiento de resultados

Se ha aplicado el criterio de lo devengado para el reconocimiento de los ingresos e imputación de los egresos o costos incurridos.

Adicionalmente, se reconocen directamente en resultados los cambios en el valor razonable de los activos.

j. Determinación del beneficio

Se ha considerado resultado del ejercicio la diferencia que surge al comparar el patrimonio al cierre del ejercicio y al inicio del mismo, luego de excluir los aumentos y disminuciones correspondientes a integración de certificados de participación.

3.6 Medición del valor razonable

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición, sin importar si el precio es directamente observable o estimado en base a técnicas de valorización.

Cuando se estima el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso considera las características que toman en cuenta los participantes del mercado al momento de asignar un valor a la fecha de la medición.

Adicionalmente, las mediciones de valor razonable son categorizadas en los niveles 1, 2 y 3 en base a cuán observable es la información considerada para su estimación, tal como se describe a continuación:

- Nivel 1: precios cotizados en mercados activos para el mismo instrumento.
- Nivel 2: precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos similares u otras técnicas de valorización desarrolladas a partir de variables observables en el mercado.
- Nivel 3: técnicas de valorización desarrolladas a partir de variables no observables en el mercado.

3.7 Permanencia de criterios contables

Los criterios aplicados en la valuación de activos y pasivos, así como también en la determinación del resultado del período finalizado el 31 de marzo de 2026 son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Nota 4 - Políticas de gestión del riesgo

A continuación, se detallan los principales tipos de riesgos a los que se encuentra expuesto el Fideicomiso y las políticas de gestión de los mismos.

4.1 Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio surge de la exposición a la variación de la cotización de monedas distintas a la moneda funcional. El Fideicomiso se encuentra expuesto a la variación de la cotización del peso uruguayo respecto al dólar estadounidense. La posición en moneda distinta al peso uruguayo es la siguiente:

Posición en dólares estadounidenses:

	31.03.2026		31.12.2025	
	U\$S	Equivalente en \$	U\$S	Equivalente en \$
Activo				
Efectivo y equivalente de efectivo	194.267	7.863.923	2.584	100.884
Inversiones financieras	250.000	10.120.000	-	-
Total activo	444.267	17.983.923	2.584	100.884
Pasivo				
Cuentas comerciales por pagar	2.769.292	112.100.922	2.169.840	84.712.737
Total pasivo	2.769.292	112.100.922	2.169.840	84.712.737
Posición neta (pasiva)/ activa	(2.325.025)	(94.116.999)	(2.167.256)	(84.611.853)

Análisis de sensibilidad ante cambios en la cotización del dólar estadounidense

La siguiente tabla muestra la sensibilidad de la posición en dólares estadounidenses del Fideicomiso en caso de: escenario 1 de depreciación del 2,92 % (año 2025: escenario 1 apreciación de 1,18%) o escenario 2 apreciación del 6,23% (año 2025: escenario 2 apreciación del 6,55%) del tipo de cambio del peso uruguayo frente al dólar en un plazo de doce meses.

	31.03.2026	31.12.2025
Escenario 1 Ganancia/Pérdida (en \$)	2.743.529	(994.771)
Escenario 2 Pérdida (en \$)	(5.859.062)	(5.546.009)

Las tasas de sensibilidad consideradas corresponden al resultado de las encuestas que realiza el Banco Central del Uruguay a analistas económicos a marzo de 2026 y son tomadas por la Dirección del Fiduciario como una base razonable para el análisis de los riesgos financieros derivados de cambios en la cotización de las monedas extranjeras. En particular, las tasas consideradas en los casos de devaluación del peso uruguayo frente al dólar corresponden al tipo de cambio mínimo y máximo esperado, respectivamente.

4.2 Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés se encuentra acotado dado que el Fideicomiso no mantiene activos o pasivos que dependan significativamente de las fluctuaciones de las tasas de interés.

4.3 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito consiste en el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un deudor o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales.

Existe un riesgo limitado dado que los principales activos financieros son depósitos en reconocidos bancos de plaza con buena calificación de riesgo e inversiones financieras en valores del Gobierno Uruguayo los cuales tienen clasificación de inversor.

4.4 Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que el Fideicomiso encuentre dificultades en cumplir sus obligaciones asociadas con pasivos contractuales.

La exposición a este riesgo es muy reducida debido a que la entidad no presenta obligaciones contractuales significativas, existiendo saldos de alta liquidez suficiente para la cancelación de los pasivos existentes al cierre.

El detalle de los fondos disponibles y las obligaciones asumidas al 31 de marzo de 2026 es el siguiente:

	1 mes o menos	1 a 3 meses	Mas de 1 año	Total
Activo				
Efectivo y equivalente	15.948.908	35.432.387	-	51.381.295
Total cobranzas	15.948.908	35.432.387	-	51.381.295
Pasivo				
Cuentas comerciales por pagar	(12.214.612)	-	(4.550.978)	(16.765.591)
Otras cuentas por pagar	(2.810.053)	-	-	(2.810.053)
Total pagos	(15.024.666)	-	(4.550.978)	(19.575.644)
Neto	924.243	35.432.387	(4.550.978)	31.805.651

El detalle de los fondos disponibles y las obligaciones asumidas al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	1 mes o menos	1 a 3 meses	Mas de 1 año	Total
Activo				
Efectivo y equivalente	18.043.873	49.764.002	-	67.807.875
Total cobranzas	18.043.873	49.764.002	-	67.807.875
Pasivo				
Cuentas comerciales por pagar	(8.644.949)	-	(3.588.538)	(12.233.487)
Otras cuentas por pagar	(3.036.076)	-	-	(3.036.076)
Total pagos	(11.681.025)	-	(3.588.538)	(15.269.563)
Neto	6.362.848	49.764.002	(3.588.538)	52.538.312

El análisis anteriormente detallado no incluye activos por certificados de crédito, así como pasivos que serán cancelados con estos certificados, ni pasivos a ser cancelados con la entrega de inmuebles.

Adicionalmente según surge del contrato de Fideicomiso, el pago a los titulares de los certificados de participación será realizado en la medida que existan fondos netos distribuibles. Se definen como tales a los fondos efectivamente percibidos por el Fideicomiso originados por la venta de las unidades de los proyectos que surgen de deducir de las disponibilidades al cierre de cada trimestre, las previsiones de gastos e inversiones a realizar en los próximos trimestres que sean determinadas por el Fiduciario, de acuerdo al informe elaborado por el Administrador a tales efectos.

4.5 Riesgo de cambios en el valor razonable

El Fideicomiso mantiene inversiones en proyectos inmobiliarios, que se encuentran expuestas a fluctuaciones de su valor razonable, tal como se describe en las notas 3.5.c.

El riesgo asociado al cambio del valor razonable en inversiones financieras es limitado dado que se trata de instrumentos líquidos, lo cual reduce la exposición a cambios de precio.

4.6 Riesgo de la industria de desarrollo inmobiliario

Los riesgos inherentes al negocio inmobiliario incluyen entre otros; eventuales cambios significativos en las principales variables del sector, incluyendo costos de construcción, incidencias de los terrenos, condiciones de financiamiento, demanda, precio de venta al público, etc. Los mismos podrían afectar significativamente la rentabilidad esperada del Fideicomiso, dado que las variables relevantes podrían comportarse diferente a lo observado en el pasado y a lo previsto.

Nota 5 - Partes relacionadas

Remuneración del administrador

El Administrador tendrá derecho a cobrar, mensualmente, como remuneración por sus tareas la suma de UI 180.166 más IVA hasta que finalicen todas las obras y se comercialicen todas las unidades de los proyectos. En caso de que se hayan finalizado todas las obras y reste un saldo de menos del 10% de unidades sin vender el administrador dejará de percibir el honorario. Una vez que la TIR de los Certificados de Participación Serie A alcance el 20% anual y luego que se haya realizado el repago del capital de los Certificados de Participación Serie A, el Administrador tendrá derecho a cobrar un honorario de éxito equivalente al 10% de la utilidad del Fideicomiso. Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 no se han registrado resultados asociados a este honorario.

El Fiduciario procederá a retener el honorario de éxito pactado, constituyendo un fondo de reserva, el cual abonará al Administrador en la fecha de terminación del Fideicomiso, o antes si la mayoría de los titulares lo aprueba. Los fondos mantenidos en el fondo de reserva podrán ser invertidos en instrumentos en UI o Pesos Uruguayos emitidos por el Estado Uruguayo o el BCU con un plazo máximo de 2 años.

Honorarios del fiduciario

El Fiduciario percibirá por sus tareas en este Fideicomiso, un honorario mensual de administración de UI 43.500 más IVA, pagaderos mensualmente.

Al 31 de marzo de 2026 y 2025 no hay saldos pendientes con partes relacionadas.

Transacciones con partes relacionadas

Durante los ejercicios finalizados el 31 de marzo de 2026 y 2025 se realizaron transacciones con partes vinculadas según el siguiente detalle:

	31.03.2026	31.03.2025
Honorario administrador	3.488.320	3.353.448
Honorario gerenciamiento obra	6.216.200	-
Honorario fiduciario	840.029	809.470
Comisiones administrador	-	111.035
	10.544.549	4.273.953

Nota 6 - Efectivo y equivalente de efectivo

El saldo al 31 de marzo de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 corresponde al siguiente detalle:

	31.03.2026	31.12.2025
Banco BBVA	7.864.261	100.883
Letras de regulación monetaria (*)	43.517.034	67.706.992
	51.381.295	67.807.875

(*) Al 31 de marzo de 2026, el saldo de letras de regulación monetaria y treasury bills corresponde a letras adquiridas al BBVA que se detallan a continuación:

Instrumento	Compra	Vencimiento	Tasa de interés	Moneda	Valor nominal en moneda de origen	Valor razonable \$
TB	12/02/2026	16/04/2026	3.146%	USD	200.000	8.084.647
TB	24/02/2026	14/05/2026	3.054%	USD	380.000	15.324.928
TB	30/03/2026	16/06/2026	3.059%	USD	500.000	20.107.459
						43.517.034

(*) Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de letras de regulación monetaria y treasury bills corresponde a letras adquiridas al BBVA que se detallan a continuación:

Instrumento	Compra	Vencimiento	Tasa de interés	Moneda	Valor nominal en moneda de origen	Valor razonable \$
TB	02/10/2025	08/01/2026	2.59%	US\$	200.000	7.803.697
TB	28/10/2025	22/01/2026	2.51%	US\$	180.000	7.016.558
TB	23/12/2025	02/01/2026	2.90%	US\$	80.000	3.122.734
TB	23/12/2025	19/03/2026	3.00%	US\$	350.000	13.575.408
TB	23/12/2025	19/02/2026	2.99%	US\$	355.000	13.801.644
TB	29/12/2025	19/03/2026	3.04%	US\$	270.000	10.471.624
LRM	20/11/2025	11/02/2026	6.11%	UYU	12.000.000	11.915.327
						67.706.992

Nota 7 - Inversiones financieras

El saldo de inversiones financieras al 31 de marzo de 2026 corresponde al siguiente treasury bill.

Instrumento	Compra	Vencimiento	Tasa de interés anual	Moneda	Valor nominal en moneda de origen	Valor razonable \$
TB	30/03/2026	14/07/2026	3,068%	USD	250.000	10.029.550
						10.029.550

Al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso no mantenía inversiones financieras con vencimiento mayor a 90 días que debían clasificarse como inversiones financieras.

Nota 8 - Otras cuentas por cobrar

El saldo se compone de los siguientes conceptos:

	31.03.2026	31.12.2025
Créditos fiscales (*)	14.376.559	9.151.533
	14.376.559	9.151.533

(*) El saldo corresponde sustancialmente a certificados pendientes de solicitar por parte del Fideicomiso para el pago a proveedores por las obras en los proyectos inmobiliarios, según los beneficios fiscales detallados en la Nota 15.

Nota 9 - Inversiones en proyectos inmobiliarios

La composición de inversiones en proyectos inmobiliarios es la siguiente:

Corriente	31.03.2026	31.12.2025
Proyecto Interlagos Torre I		
Apartamentos terminados	780.820	780.820
	780.820	780.820
Proyecto Interlagos Torre II		
Apartamentos terminados	14.171.883	14.171.883
	14.171.883	14.171.883
Proyecto Interlagos Torre III		
Apartamentos terminados	2.186.296	3.982.182
	2.186.296	3.982.182

Corriente	31.03.2026	31.12.2025
Proyecto Interlagos Torre IV		
Apartamentos terminados	-	11.835.304
	-	11.835.304
Proyecto Interlagos – Torre V		
Terreno	68.302.300	68.302.300
Costos directamente asociados al proyecto	144.275.668	105.847.219
	212.577.968	174.149.519
Total corriente	229.716.967	204.919.709
No corriente	31.03.2026	31.12.2025
Proyecto Interlagos VI		
Terreno	65.979.290	65.979.290
	65.979.290	65.979.290
Proyecto Interlagos VII		
Terreno	65.979.290	65.979.290
	65.979.290	65.979.290
Proyecto Interlagos (**)		
Terreno	18.192.897	18.192.897
	18.192.897	18.192.897
Total no corriente	150.151.477	150.151.477
	31.03.2026	31.12.2025
Proyectos en obra (3)	212.577.968	174.149.519
Inversiones en terrenos (1)	150.151.477	150.151.477
Inmuebles terminados para la venta (2)	17.138.999	30.770.189
	379.868.444	355.071.186

Las inversiones anteriormente mencionadas, agrupadas por clase de activo corresponden al siguiente detalle:

- (1) Valuadas a valor razonable (Nivel 3) mediante informes realizados por tasadores independientes, con las especificaciones detalladas debajo.
- (2) Valuadas a valor razonable (Nivel 3), de acuerdo a inmuebles comparables comercializados en fechas cercanas a fin de ejercicio.
- (3) Las obras en curso se miden al costo hasta que pueda determinarse su valor razonable una vez que se haya completado la construcción del proyecto.

Los proyectos a desarrollar por el Fideicomiso corresponden al siguiente detalle:

- **Proyecto Interlagos – Canelones**

El terreno fue adquirido el 30 de marzo de 2017. Consiste en la construcción de 180 apartamentos en 5 edificios idénticos con seis niveles de vivienda y dos niveles de cocheras, en 5 terrenos independientes.

La etapa I correspondiente a las obras del primer edificio, comenzó en el ejercicio 2019 y finalizó el 30 de noviembre de 2020, quedando por comercializar al 31 de marzo de 2026 una cochera.

La etapa II correspondiente al segundo edificio de 37 apartamentos, inició en el mes de mayo de 2020 y finalizó el 16 de diciembre de 2021. Al 31 de marzo de 2026 hay firmado un boleto de reserva completamente pago y pendiente de escriturar por 1 apartamento y 2 cocheras, quedando disponibles por comercializar 3 cocheras.

La etapa III correspondiente al tercer edificio de 37 apartamentos, inició en el mes de junio 2021 y finalizó el 22 de diciembre de 2022, quedando por comercializar 2 cocheras.

La etapa IV correspondiente al cuarto edificio de 37 apartamentos, inició en el mes de junio 2022 y finalizó el 20 de febrero de 2024, no quedando al 31 de marzo de 2026 apartamentos ni cocheras por comercializar.

Las unidades que aún no se han comercializado se valúan a valor comparativo, utilizando el precio de mercado de propiedades similares o unidades del proyecto vendidas cerca de la fecha de cierre del ejercicio para determinar el valor de realización.

Los terrenos que no se encuentran en obra fueron valuados a su valor razonable, determinado mediante tasaciones independientes cercanas a la fecha de cierre del ejercicio 2025 realizada por la firma “Consultoría & Valuaciones”, tasadores independientes al Fideicomiso.

Dados los cambios de destino vinculados al proyecto previsto en el padrón correspondiente a la torre V de la primera etapa del proyecto de Interlagos (**), el valor razonable del terreno destinado a esta torre anteriormente valuado por potencial edificatorio, el experto tasador recomendó la valuación por comparabilidad. El valor por tanto fue determinado a partir de la homogeneización de valores de predios ubicados en el área de influencia del padrón a tasar. Se efectúa el análisis en función de la forma, ubicación en la manzana y sus dimensiones de frente y fondo.

- **Proyecto Interlagos – Canelones – Segunda etapa**

Con fecha 18 de noviembre de 2024 el Fideicomiso compró y tomó posesión del padrón 25.692 en Canelones, con el objetivo de desarrollar la segunda etapa del proyecto Interlagos, con la potencialidad de realizar 3 edificios de apartamentos. Se realizó el relleno del lago de todo el padrón, se procedió a realizar el fraccionamiento en 3 padrones individuales (48.767, 48.768 y 48.769) y se obtuvieron los correspondientes permisos en la Intendencia de Canelones y de la Agencia Nacional de Vivienda quien aprobó la construcción de un edificio de 37 apartamentos en el padrón 48.767 comenzando la obra el 21 de abril de 2025.

Al 31 de marzo de 2026, la obra en curso de la torre V de la segunda etapa de Interlagos se encuentra valuada al costo. El padrón 48.767 donde se asienta la Torre V del proyecto está valuado de acuerdo a su valor razonable determinado el 31 de diciembre de 2024 en base a la incidencia del terreno según el potencial de venta del proyecto.

El valor razonable de los padrones 48.768 y 48.769, correspondientes a los proyectos Torre VI y VII, fue determinado en base a la incidencia del terreno según el potencial de venta del proyecto previsto y su correspondiente viabilidad de uso, en la cual se ampliaron los metros cuadrados autorizados. Para dicho

análisis se consideraron los metros cuadrados construibles y comercializables, un valor promedio de mercado por metro cuadrado y, por ende, cuál sería el valor que en función de ello se debería considerar para el terreno.

Nota 10 - Propiedad, planta y equipo

La composición de propiedad, planta y equipo es la siguiente:

Costo	31.03.2026	31.12.2025
Valores al inicio	12.675.572	12.675.572
Altas	-	-
Total	12.675.572	12.675.572
Amortizaciones acumuladas		
Valores al inicio	12.675.572	12.664.472
Amortización del ejercicio		11.100
Total	12.675.572	12.675.572
Valores netos	-	-

Nota 11 - Cuentas comerciales por pagar

El saldo de las deudas comerciales se compone de los siguientes conceptos:

Corriente	31.03.2026	31.12.2025
Anticipo de clientes	106.504.297	84.110.711
Acreeedores por obras en proyectos inmobiliarios	7.311.587	8.492.298
Acreeedores Varios	4.903.023	152.650
	118.718.907	92.755.659
No Corriente	31.03.2026	31.12.2025
Fondo de garantía de empresas constructoras (*)	4.550.978	3.588.538
	4.550.978	3.588.538

(*) Los anticipos de clientes corresponden principalmente a promesas firmadas por las unidades de Interlagos V, torre en obra que se espera que finalice en diciembre de 2026.

(**) El pasivo corresponde a retenciones realizadas por el Fideicomiso sobre los pagos realizados a empresas constructoras en garantía del cumplimiento de las obras en los proyectos inmobiliarios.

Nota 12 - Otras cuentas por pagar

	31.03.2026	31.12.2025
Acreeedores por certificados	13.859.295	8.834.602
Acreeedores fiscales	64.047	158.363
Acreeedores varios	2.746.006	1.898.509
	16.669.348	10.891.474

Nota 13 - Impuesto a la renta

Los principales conceptos que originan el activo por impuesto a las ganancias diferido al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

	31.03.2026	31.12.2025
Propiedad, planta y equipo	887.598	887.598
Activo por impuesto diferido	887.598	887.598

Nota 14 - Certificados de participación

Según el contrato de Fideicomiso como contrapartida de los aportes realizados se emitieron dos series de certificados de participación por un valor nominal total de UI 140.500.000.

Los certificados de participación serie A, por un valor nominal de UI 135.000.000 se licitaron bajo la modalidad de oferta pública, mientras que los certificados de participación serie B, por un valor nominal de UI 5.500.000 fueron emitidos en favor de Mulery S.A. y Nurwoly S.A., ambos fideicomitentes, como contrapartida por el aporte de dos terrenos al Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en el contrato.

La integración de los certificados de participación serie A se realiza en forma diferida de acuerdo al siguiente cronograma:

- 10% del monto de la emisión en el día hábil siguiente a la fecha de cierre del período de suscripción.
- 10% del monto de la emisión a los 30 días corridos de la fecha de cierre del período de suscripción.
- 20% del monto de la emisión a los 60 días corridos de la fecha de cierre del período de suscripción.
- 20% del monto de la emisión a los 180 días corridos de la fecha de cierre del período de suscripción.
- 40% del monto de la emisión a los 240 días corridos de la fecha de cierre del período de suscripción.

Al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 se ha integrado el 100% del valor nominal de los certificados de participación serie A y serie B por un total de \$ 438.817.420 y \$ 17.365.700 respectivamente.

El Fideicomiso ha realizado pagos a los tendedores de certificados de participación según el siguiente detalle:

Ejercicio	Importe pagado
2020	83.002.622
2021	242.312.661
2022	158.619.277
2023	86.367.618
2024	20.137.002
	590.439.180

Con fecha 30 de enero de 2020, se procedió a efectuar el primer pago de utilidades del Fideicomiso a los certificados tipo A por un monto total de \$ 31.775.747.

El 18 de diciembre 2020 se realizó el segundo pago de utilidades del Fideicomiso a los certificados tipo A por un monto total de \$ 51.226.875.

El 25 de marzo 2021 se realizó el tercer pago de utilidades del Fideicomiso a los certificados tipo A por un monto total de \$ 66.376.719.

El 29 de junio 2021 se realizó el cuarto pago de utilidades del Fideicomiso a los certificados tipo A por un monto total de \$ 65.624.004.

El 27 de octubre 2021 se realizó el quinto pago de utilidades del Fideicomiso a los certificados tipo A por un monto total de \$ 43.869.147.

El 21 de diciembre 2021 se realizó el sexto pago de utilidades del Fideicomiso a los certificados tipo A por un monto total de \$ 66.442.791.

El 30 de marzo de 2022 se realizó el séptimo pago de utilidades del Fideicomiso a los certificados tipo A por un monto total de \$ 52.021.810.

El 21 de julio de 2022 se realizó el octavo pago de utilidades del Fideicomiso a los certificados tipo A por un monto total de \$ 65.448.654.

El 20 de octubre de 2022 se realizó el noveno pago de utilidades del Fideicomiso a los certificados tipo A por un monto total de \$ 41.148.813.

El 02 de junio de 2023 se realizó el décimo pago de utilidades del Fideicomiso a los certificados tipo A por un monto total de \$ 27.513.178.

El 06 de octubre de 2023 se realizó el décimo primer pago de utilidades del Fideicomiso a los certificados tipo A por un monto total de \$ 38.321.340.

El 20 de diciembre de 2023 se realizó el décimo segundo pago de utilidades del Fideicomiso a los certificados tipo A por un monto total de \$ 20.533.100.

El 07 de agosto de 2024 se realizó el décimo tercer pago de utilidades del Fideicomiso a los certificados tipo A por un monto total de \$ 20.137.002.

Los pagos anteriormente detallados fueron imputados a resultados acumulados hasta alcanzar el valor de estos y luego se han deducido los valores de los certificados aportados.

Nota 15 - Beneficios fiscales

El 18 de octubre de 2024 fue presentado en la ANV (Agencia Nacional de Vivienda) el proyecto para la realización de la próxima Torre del proyecto Interlagos, con el objetivo de obtener los beneficios fiscales por la Ley 18.795 Vivienda de Interés Social.

Con fecha 31 de marzo de 2025 ANV resolvió promover el mencionado proyecto otorgando al Fideicomiso los siguientes beneficios:

- Obtención de crédito por impuesto al valor agregado incluido en la adquisición en plaza de materiales y servicios destinados a integrar el costo directo de la obra civil del proyecto por hasta un monto imponible de UI 42.290.819
- Exoneración del impuesto al valor agregado en la importación de materiales destinados a integrar el costo directo de la obra civil prevista en el proyecto, cuyo listado figura en el cuadro de inversiones aprobado.
- Exoneración del impuesto al valor agregado generado en la primera enajenación de las viviendas construidas incluidas en el proyecto.

- Exoneración del impuesto a las rentas de las actividades económicas por las rentas derivadas de la venta de viviendas construidas incluidas en el proyecto.
- Exoneración del impuesto a las rentas de las actividades económicas por las rentas derivadas de los arrendamientos de viviendas construidas incluidas en el proyecto de acuerdo a la reglamentación vigente.
- Exoneración del impuesto al patrimonio por las obras en construcción (terrenos y mejoras) y las viviendas construidas en el proyecto que se destinen a arrendamiento de acuerdo a la reglamentación vigente.
- Exoneración del impuesto a las transmisiones patrimoniales que se generen.

Nota 16 - Hechos posteriores

Con posterioridad al 31 de marzo de 2026 no se han producido hechos o circunstancias que afecten significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo del Fideicomiso que surgen de los presentes estados financieros intermedios.